

Maître d'ouvrage	<h2 style="margin: 0;">Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme</h2>
	

<u>Objet et date</u>	<b>Réunion d'examen conjoint du 26/05/2023</b>
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil
<u>Diffusion</u>	Ensemble des PPA

### Relevé de débat

Le 26 mai 2023, la commune de Saint-Sauveur-des-Landes a convié l'ensemble des Personnes Publiques Associées à une réunion de travail, préalable à leur consultation officielle dans le cadre d'une réunion d'examen conjoint relative à la procédure de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU.

À la suite des premiers échanges ayant eu lieu lors de cette réunion de travail, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) représenté par M. PIERRE Jérôme a proposé que cette réunion de travail soit requalifiée comme réunion d'examen conjoint. Cette proposition a été validée par l'ensemble des parties prenantes.

En conséquence, le présent compte rendu / PV est joint au dossier d'enquête publique avec les autres avis reçus des personnes publiques associées excusées.

Sont présents :

- Fougères Agglomération, représentée par Mme HARDEL Amandine ;
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) d'Ille-et-Vilaine, représentée par M. PIERRE Jérôme et Mme GUERIN Anne ;
- Le Syndicat du Bassin Versant du Couesnon, représenté par M. DUPONCHEEL François-Xavier ;
- La Société LEGENDRE, représentée par M. LEGRAVEREND Florent ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) d'Ille-et-Vilaine, représentée par M. TURMEL Jean-Louis ;
- Le Bureau d'études CITADIA Conseil, représenté par M. DARSIN Clément ;
- Le Syndicat mixte du SCoT du Pays de Fougères, représenté par M. SORO David ;
- La Commune de Saint-Sauveur-des-Landes, représentée par le maire M. DERoyer Christophe, Mme LOUIN Isabelle secrétaire de mairie

Est excusé :

- La Chambre d'Agriculture, qui a toutefois transmis son avis par courrier en date 23 mai 2023. Cet avis est annexé à ce procès-verbal ;

### **Relevé des échanges :**

M. DARSIN, du bureau d'études CITADIA Conseil, qui accompagne la commune de Saint-Sauveur-des-Landes dans la réalisation de la procédure de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU, présente dans un premier temps le contexte et l'objectif de cette procédure d'urbanisme visant à adapter le PLU au projet d'extension de la plateforme logistique porté par la société GELIN.

A ce titre, M. DARSIN précise que ce projet :

- Répond à un besoin de stockage nécessaire à l'activité de l'entreprise ;
- Renforce le développement économique local (création de 10 emplois et soutien à la production industrielle des entreprises locales, qui font de plus en plus le choix d'externaliser leur stockage) ;
- Correspond à un choix territorial stratégique pour le territoire (accessibilité, renforcement de l'activité existante...) ;
- Répond aux enjeux écologiques et de transition énergétique (isolation du bâtiment, production d'énergie solaire en toiture...) ;
- S'adapte aux attentes des riverains.

Du point de vue des impacts environnementaux du projet, le site de projet n'est pas concerné par des zones humides ou des ZNIEFF. Toutefois l'étude faunistique fait apparaître les constats suivants, sur la partie prévue en extension :

- Les habitats du site sont considérés comme à enjeux avérés ou potentiels, moyens :
  - La haie horticole buissonnante qui sépare la partie urbanisée du site de la prairie et qui sert à l'alimentation de l'avifaune ;
  - L'alignement d'arbres de haut-jet sur la prairie mésophile représente un enjeu potentiel en tant que gîte estival pour les chiroptères avec des mesures de réduction à prendre en cas de suppression ;
  - La haie arbustive à l'Est du site qui sert à l'alimentation et à la reproduction des oiseaux ;
  - La prairie mésophile qui sert à l'alimentation des différentes espèces d'oiseaux présentes sur le site. Ce type d'habitat reste cependant relativement bien représenté localement, minimisant ainsi l'impact en cas de suppression, sur des espèces assez communes localement et qui sont présentes dans un contexte déjà anthropisé.

Du point de vue de la compatibilité du projet avec :

- Les orientations fixées au sein du PADD et DOO du SCoT du Pays de Fougères, le projet s'intègre à ces derniers ;
- Les orientations fixées au sein du PADD du PLU, deux de ces orientations sont susceptibles d'être affectées par le projet d'extension à savoir : « 2.2 Préservation de l'activité agricole » et « 3.2 Préservation des éléments de paysage ». M. DARSIN précise que le projet empiète sur des terrains agricoles à hauteur de 1,8 hectares mais ne porte pas réellement atteinte à une activité agricole, du fait notamment qu'il n'y a qu'un seul exploitant agricole. En complément, M. SORO (Syndicat mixte du SCoT du Pays de Fougères) précise que le terrain sur lequel est prévue ce projet d'extension fait l'objet d'un bail rural dont l'indemnité d'éviction a déjà été négociée. Cette remarque appuie donc l'impact futur limité de cette extension d'un point de vue agricole.

M. DARSIN poursuit la présentation, en précisant dans un second temps, les modifications apportées aux pièces écrites du PLU, ici, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le plan de zonage. Les principales modifications apportées sont les suivantes pour :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : l'OAP ZA Plaisance est étendue conformément à l'extension du périmètre de la zone 1AUA, la marge de recul

inconstructible le long de l'A84 est poursuivie au sein du périmètre d'extension et une haie paysagère est créée au sud du secteur et en partie le long de l'A84 conformément au principe de création d'une limite paysagère au sud ;

- Le plan de zonage : la zone 1AUA est étendue au profit de la zone A sur 1,8 ha.

A la suite de cette présentation, la DDTM émet les remarques suivantes, afin de faciliter la compréhension globale du dossier et de renforcer la justification du projet dans le cadre de la procédure Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU :

- Au sein de la notice de présentation :
  - Ajouter un tableau récapitulatif des zones du PLU avant / après Déclaration de Projet, pour comprendre à quelle hauteur les surfaces des zones du PLU sont impactées dans le cadre de la procédure ;
  - Ajouter la légende du plan masse ;
  - Préciser le nombre de mètres linéaires de haies qui vont être arrachées et celles qui seront plantées à la suite de ce projet d'extension. Par ailleurs, préciser également les potentielles essences qui seront plantées ;
  - Disposer les avants / après illustrant l'évolution de l'OAP et du plan de zonage côte à côte sur une même page ;
  - Indiquer l'état de la consommation d'espace à l'échelle de la commune. A ce titre, il est précisé qu'environ 70 ha à l'échelle des zones d'activités sont constructibles. Avec la traduction de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), cette surface diminuera pour atteindre 40 ha. La DDTM invite donc la commune à être vigilante quant à la consommation d'espace de ses projets futurs en matière de développement économique ;
  - Mettre à jour la partie 3.2 « Structure territoriale des Zones d'Activités économiques de Fougères Agglomération », en reprenant la note prochainement fournie par Fougères Agglomération qui retranscrivent notamment les données du MOS ;
  - En matière d'aspect architectural des constructions et d'insertion paysagère, il est préconisé d'ajouter des éléments à ce sujet afin de comprendre comment sera le futur bâtiment et propose aux porteurs de projets de se tourner vers le CAUE d'Ille-et-Vilaine pour les accompagner sur ce sujet, s'ils le souhaitent. En réponse, la société LEGENDRE précise que le futur bâtiment sera identique en matière d'aspect et de matériaux, mais sera toutefois plus haut de 1,50 mètre. Concernant l'insertion paysagère de la future construction, il est demandé aux porteurs de projets de faire au mieux quant à l'insertion du projet en matière d'aménagement paysager notamment au sein de la marge de recul inconstructible le long l'A84.
- Au sein du plan de zonage :
  - Identifier la haie nouvellement créée au sud du secteur et en bordure de l'A84 en tant qu'élément du paysage à préserver au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, M. DARSIN rappelle que cette protection permet l'entretien courant de cette dernière, toutefois, en cas d'arrachage, une demande doit être effectuée à la commune et sera soumise à compensation.

En synthèse, la DDTM indique que son avis favorable à ce projet est toutefois assujéti à la condition que la commune engage une procédure de révision de son PLU prochainement et retienne un bureau d'études pour l'accompagner.

De plus, il est rappelé que la réflexion vers un PLUi permettrait de mieux intégrer les enjeux futurs notamment en matière d'application des objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

La commune et le bureau d'études confirment la prise en compte de ces remarques, qui seront traduits dans le dossier soumis à l'approbation, une fois l'enquête publique réalisée. Concernant la procédure de révision du PLU, la commune précise que la délibération prescrivant la révision du PLU sera inscrite à l'ordre du jour du prochain conseil municipal.

Le Syndicat mixte du SCoT du Pays de Fougères préconise de renforcer la justification du projet dans le cadre de cette procédure, en indiquant au sein de la notice, les données du Mode d'Occupation des Sols (MOS), dont une partie des unités foncières envisagées pour l'extension de la plateforme logistique sont déjà considérées comme « consommés vacants ».

De plus, il est important de rappeler que ce projet de plateforme logistique se réalise au sein de la 1ère zone logistique la plus importante à l'échelle de Fougères Agglomération et l'une des zones économiques les plus importantes du territoire en termes d'emplois et de superficie, et répond à un besoin identifié au sein du Schéma de Cohérence d'Orientations et de Territoire (SCoT) du Pays de Fougères en vigueur, comme plateforme d'intérêt local situé le long de l'A84.

La commune et le bureau d'études confirment la prise en compte de ces remarques, qui seront traduits dans le dossier soumis à l'approbation, une fois l'enquête publique réalisée.

Le Syndicat du Bassin Versant du Couesnon, demande des précisions sur la gestion des eaux pluviales de cette nouvelle extension et si une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle est prévue. En réponse, la société LEGENDRE précise qu'un nouveau bassin d'orage sera prévu à l'avant de l'unité foncière et sera également connecté au bassin d'orage déjà existant en cas de surplus. Afin de faciliter la bonne compréhension de ce sujet, le bureau d'études CITADIA Conseil précise que le plan masse et sa légende ainsi que les éléments de la page 5 et 6 de « la note de clarification sur l'environnement local » réalisée par la société LEGENDRE seront mis à jour au sein de la notice de présentation dans le dossier soumis à l'approbation, une fois l'enquête publique réalisée.

Avant de clôturer cette réunion d'examen conjoint, le bureau d'études CITADIA Conseil précise que ce procès-verbal sera transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées pour validation.